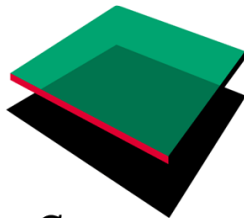


Companen

Gemeente Lingewaal

Marktonderzoek 'De Eng II' te Asperen

3 april 2012



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 733.101/pl

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Lingewaal

Marktonderzoek 'De Eng II' te Asperen

3 april 2012

Inhoud

1. Samenvatting	1
2. Introductie	3
3. Vraag- en doelgroepenanalyse	5
3.1. Trends en ontwikkelingen	5
3.2. Toekomstverwachtingen	8
3.3. Vertaling naar Asperen	9
3.4. Kwalitatieve woningbehoefte	10
4. Concurrentie en -locatie analyse	13
4.1. Concurrentie analyse	13
4.2. Locatie-analyse	15
5. Prijs/kwaliteitsanalyse	17
6. Advies	19
6.1. Algemeen	19
6.2. Alternatieven	19
6.3. Hanteren van de alternatieven	20

1. Samenvatting

Opdracht en werkwijze

De gemeente Lingewaal wil eind 2012 de realisatie starten van de fasen 2 en 3 van de nieuwbouwlocatie De Eng II in Asperen. Het programma staat nog niet vast en zal geënt moeten worden op de huidige en te verwachten woningvraag. In dat verband heeft Lingewaal aan Companen opdracht verleend voor een marktonderzoek. Het resultaat daarvan ligt nu voor u. De rapportage gaat in op de verwachte woningvraag, op potentieel concurrerend aanbod, op de noodzakelijk prijs/kwaliteitsverhouding en uiteraard op de kwaliteiten van de locatie. Op grond daarvan formuleert het rapport een advies.

Advies

Het advies luidt in kort bestek als volgt:

1. De capaciteit van de Eng is zeker voldoende voor de woningbehoefte van de komende 7 à 8 jaar. De nieuwbouw behoeft zich echter niet over die 10 jaar uit te strekken maar kan fasegewijs geconcentreerd tot stand komen.
2. Het is aan te bevelen om in beginsel alleen grondgebonden koopwoningen te realiseren. Alleen bij onverhoopte afzetproblemen kan (tijdelijke) omzetting in huur een optie zijn.
3. Gelet op de locatie, de afstand tot het centrum, de positionering in het bestemmingsplan en het karakter van De Eng geven wij in overweging de appartementen te schrappen en te vervangen door grondgebonden woningen. Indien toch voor appartementen wordt gekozen, bevelen wij aan deze in de sociale huursector te realiseren. We verwachten in het vrije sector huur- en koopsegment onvoldoende afzet.
4. Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen wij niet één programma adviseren. Daarom presenteren wij 3 alternatieven:
 - a. Alternatief 1 gaat uit van aansluiting bij de huidige "zwakke" markt. Dit betekent een zwaar accent op de goedkopere en middeldure woningcategorieën.
 - b. Alternatief 2 houdt in dat de gemeente wacht met de verdere ontwikkeling om pas bij verbeterde woningmarktomstandigheden de Eng verder op te pakken. In dit verband kan te zijner tijd een veel evenwichtiger programma worden aanbevolen.
 - c. Alternatief 3 bestaat uit een combinatie van 1 en 2 en houdt een fasering in. De 1^e fase sluit qua programma aan bij de huidige markt. Tijdens de realisering van de 1^e fase monitort de gemeente de woningmarkt en besluit na afronding van de 1^e fase te wachten met fase 2 of direct door te gaan met fase 2 op basis van de dan vigerende marktomstandigheden.

5. Het totale programma conform alternatief 3 ziet er als volgt uit:

Woningtype	Aantal woningen	Prijs € von	m2 GBO	m2 kavel
Rijwoningen	12	€ 170.000 – 275.000	100-110	150-160
Tweekapper	12	€ 275.000-300.000	125-135	250
Half vrijstaand/patiobungalows	6	€ 300.000-375.000	150-160	300
Vrijstaand	4	> € 400.000	>170-180	vanaf 400
Vrije kavels	6	nvt	nvt	> 250-300
Totaal	40	nvt	nvt	nvt

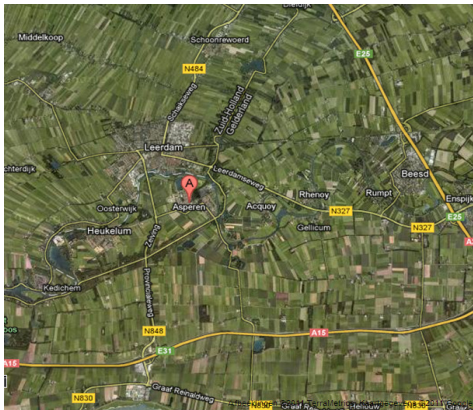
6. De in het rapport aangegeven kwantificering van de 3 alternatieven kan voor de gemeente een goede basis zijn voor berekeningen van de grondexploitatie en het ontwerpen van stedenbouwkundige modellen. Tezamen met dit marktonderzoek ontstaat zo een degelijke basis voor besluitvorming.

2. Introductie

Aanleiding

De gemeente Lingewaal is voornemens eind 2012 de realisatie te starten van de fasen 2 en 3 van de nieuwbouwlocatie “de Eng II” in Asperen, die tezamen ruimte bieden aan 40 woningen (22 grondgebonden en 18 appartementen). Fase 1 is inmiddels afgerond. Voor de fasen 2 en 3 is nog geen definitief programma aanwezig. Er zijn weliswaar diverse bouwstenen aanwezig, doch het is de vraag hoe die zich verhouden tot de huidige woningmarkt. Deze bouwstenen dateren namelijk grotendeels van vóór of uit het begin van de economische crisis:

- Het in 2004 vastgestelde bestemmingsplan uit 2004;
- Het gemeentelijk woningbouwprogramma 2008-2015, gebaseerd op het woon-behoefteonderzoek 2007.



Asperen in ruimer perspectief



Locatie De Eng II

Om een voorspoedige afzet van het woningbouw in fasen 2 en 3 te bewerkstelligen wil de gemeente een programma opzetten, dat aansluit op de actuele behoefte. Deze herijking zal marktgericht moeten zijn en hoeft niet per se te passen binnen de huidige exploitatieopzet. In deze rapportage is een adviesprogramma uitgewerkt.

Vraagstelling

Het uitwerken van een bijgesteld adviesprogramma voor de locatie ‘de Eng II’ vraagt nieuwe inzichten. Binnen deze rapportage staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

1. *Wat is de verwachte belangstelling voor wonen op de locatie “de Eng II”?*
2. *Van welke doelgroepen komt die belangstelling?*
3. *In hoeverre is er sprake van concurrentie in nieuwbouw of bestaande bouw?*
4. *Welke woningcategorieën (woningtypen, prijzen, huur/koop) zijn afzetbaar binnen welke periode?*
5. *Welke prijs/kwaliteitsverhouding moet worden geboden?*
6. *Geef op grond van de antwoorden op de voorgaande vragen een advies voor het programma van “de Eng II”.*

Werkwijze

De beantwoording van de vragen wordt ingericht aan de hand van een viertal analyses die we in deze rapportage uitwerken:

- Een vraag- en doelgroepenanalyse;
- Een locatie-analyse;
- Een concurrentie-analyse;
- Een kosten/kwaliteitsanalyse.

Onze analyses zijn gebaseerd op een groot aantal bestaande informatiebronnen, die wij in de tekst vermelden. Voorts hebben wij onze bevindingen getoetst bij een tweetal in Asperen en omgeving werkzame makelaarskantoren:

- Master Makelaars, de heer Gert Korf
- Van Ekeren Koster, de heren Jenno van Ekeren en Mark Bikker

Disclaimer

Bij onze advisering geldt een voorbehoud. Niemand kan de toekomst voorspellen, zeker niet in de weerbarstige tijden waarin we nu verkeren. Wat we doen is op basis van de ons nu bekende informatie een oordeel vellen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Het wel of niet slagen van een project behoort tot het ondernemersrisico van de ontwikkelende partij.

3. Vraag- en doelgroepenanalyse

Met de vraag- en doelgroepenanalyse gaan we na welke doelgroepen potentieel belangstelling hebben voor een locatie als de Eng, wat de omvang van die belangstelling is en naar welke soort woningen de voorkeur uitgaat.

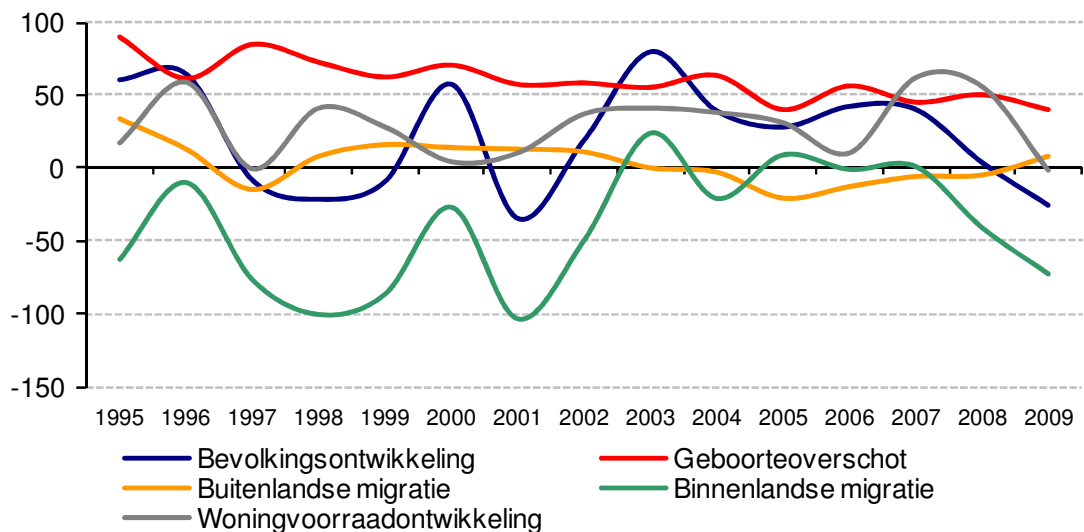
Voor we echter op de kern Asperen en de Eng II ingaan, schetsen we eerst een beeld van de woningmarktsituatie in de gemeente Lingewaal als geheel. Daarbij kijken we eerst een aantal jaren terug om vervolgens op de toekomstverwachtingen in te gaan.

3.1. Trends en ontwikkelingen

Bevolkingsaantal stabiel: evenwicht tussen geboortenoverschot en vertrekoverschot

De gemeente Lingewaal telt grofweg 10.800 inwoners. Dit aantal is de afgelopen 10 jaar nagenoeg stabiel gebleven. Het aantal huishoudens nam beperkt toe van 3.950 tot 4.200. Onderstaande figuur schetst de demografische ontwikkelingen in de afgelopen jaren, onderverdeeld naar relevante deeltrends.

Figuur 3.1: Gemeente Lingewaal. Demografische ontwikkeling gemeente Lingewaal 1995 – 2009



Bron: CBS, 2011.

Twee ontwikkelingen vallen op:

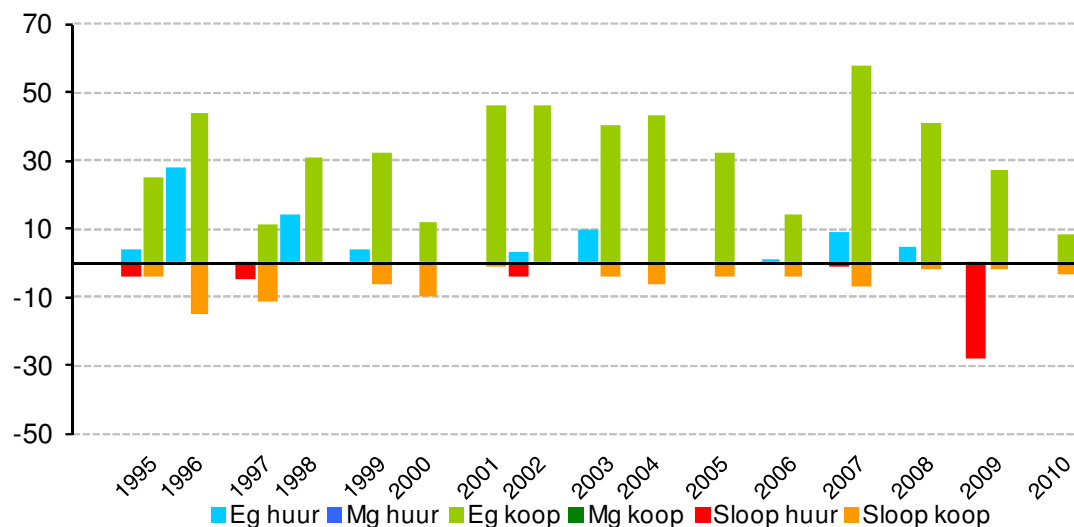
- Het geboortesaldo (rode lijn) neemt langzaam maar zeker af. Het is nog steeds tamelijk stabiel, maar is al wel een ingezette daling ter zien. Met andere woorden: de natuurlijke bevolkingsgroei van Lingewaal stagneert langzaam maar zeker. Dit is een logisch gevolg van de vergrijzing.
- Het migratiesaldo heeft de afgelopen jaren flink geschommeld. Was het saldo voor 2002 structureel fors negatief. Na deze periode is meer sprake van een neutraal saldo. De nieuwbouwontwikkeling lijkt hierin een gelijke trend te vertonen: na het jaar 2000 zien we een relatieve toename.

Beide ontwikkelingen (daling geboortesaldo en aantrekken migratie) lijken elkaar de afgelopen jaren op te heffen. Vandaar ook de stabilisatie van het aantal inwoners rond de 10.800.

Woningbouw ten behoeve van gezinsverdunning: 100% grondgebonden

Als we verder inzoomen op woningbouw dan zien we vanaf 2000 de relatieve stijging van het aantal opgeleverde woningen. We zien ook het begin van de kredietcrisis: na 2008 neemt de bouwproductie sterk af.

Figuur 3.2: Gemeente Lingewaal. Woningbouwontwikkeling gemeente Lingewaal 1995 – 2009



Bron: CBS, 2011.

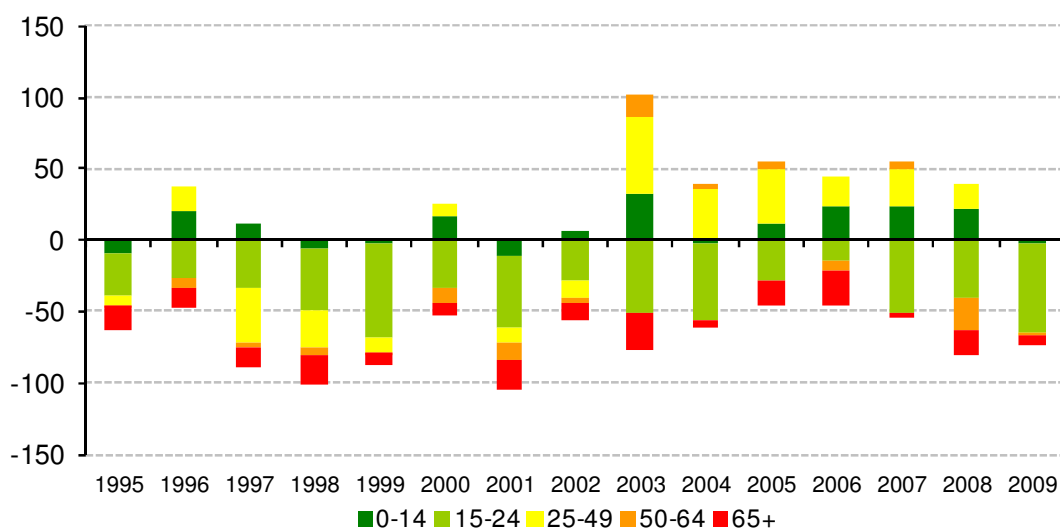
In de periode 1995-2009 zijn netto gemiddeld 27 woningen per jaar toegevoegd. Het aantal inwoners mag in die periode dan wel stabiel zijn gebleven, het aantal huishoudens is met ruim 400 toegenomen, waarvan 250 in de periode vanaf het jaar 2000. Dit is met name het gevolg van de gezinsverdunning.

De woningbouw heeft voor 100% bestaan uit grondgebonden woningen, voor 86% in de koopsector.

Vestiging van jonge gezinnen; vertrek van jongeren en ouderen

Wanneer dieper wordt ingegaan op het migratiesaldo, is te zien dat met name inwoners uit de leeftijdsklasse 15-24 jaar en 65-plussers de gemeente verlaten. Instroom is er vooral van jongere gezinnen. Vooral in de periode 2003-2008.

Figuur 3.3: Gemeente Lingewaal. Migratie naar leeftijd gemeente Lingewaal 1995 – 2009

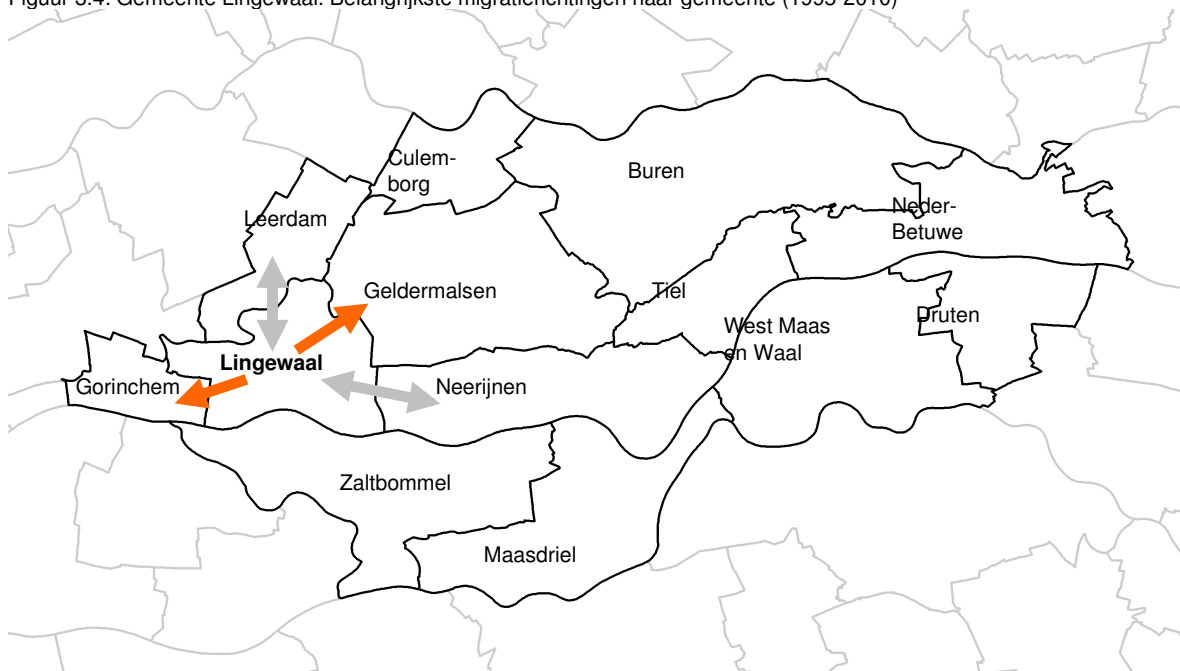


Bron: CBS, 2011.

Sterke relaties met Leerdam, Gorinchem, Geldermalsen en Neerijnen

Als we kijken naar de richting van de migratie, dan zien we het volgende:

Figuur 3.4: Gemeente Lingewaal. Belangrijkste migratierichtingen naar gemeente (1995-2010)



Bron: CBS, 2011

Lingewaal heeft eigenlijk alleen een sterke relatie met direct omliggende gemeenten. De uitwisseling van huishoudens tussen Lingewaal en Leerdam is stabiel (uitstroom en instroom nagenoeg gelijk). Datzelfde geldt voor Neerijnen. De afgelopen jaren verloor Lingewaal vooral inwoners aan Geldermalsen en Gorinchem.

Met de overige gemeenten in het Rivierengebied of in de regio Alblasserwaard / Vijfheerenlanden heeft Lingewaal geen migratierelaties van betekenis.

Samengevat

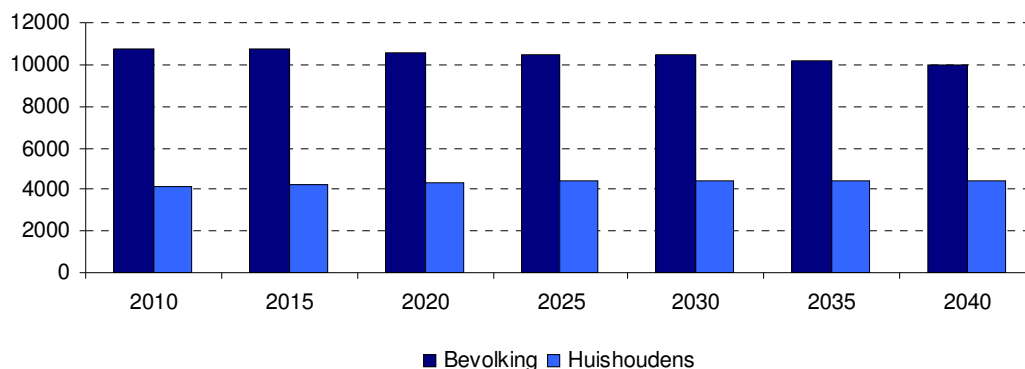
- De stijging in nieuwbouw vanaf 2000 heeft geleid tot instroom van (jonge) gezinnen. Dit heeft de terugloop van het geboortesaldo deels kunnen compenseren. Het inwonertal bleef in de afgelopen jaren nagenoeg gelijk. Het aantal huishoudens nam wel (beperkt) toe (+250) als gevolg van gezinsverdunning.
- De gemeente Lingewaal heeft een migratierelatie met de direct omliggende gemeenten: Gorinchem, Leerdam, Geldermalsen en Neerijnen. Buiten dit gebied zijn de migratiebewegingen zeer beperkt.
- Er vestigden zich vooral jonge gezinnen; per saldo vertrokken jongeren en ouderen.

3.2. Toekomstverwachtingen

Provinciale prognose

Voor de blik op de toekomst nemen we de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Gelderland als startpunt. Vergelijking met de prognoses van het CBS gaven geen opvallende verschillen voor de korte termijn.

Figuur 3.5: Gemeente Lingewaal. Bevolkings- en huishoudensprognose tot 2040



Bron: Provincie Gelderland 2010.

- Volgens de provinciale prognose zal het aantal inwoners licht teruglopen. In 2040 zakt Lingewaal mogelijk onder de 10.000 inwoners.
- Het aantal huishoudens (en daarmee de behoefte aan woningen) neemt in dezelfde periode juist nog beperkt toe. Dit als gevolg van de doorzettende gezinsverdunning: gezinnen worden kleiner en er zijn meer woningen nodig voor een gelijk aantal personen.

Inzoomen op de korte termijn

De locatie 'de Eng II' wil de gemeente Lingewaal niet op lange termijn ontwikkelen. Bij voorkeur wordt de realisatie juist tijdig ter hand genomen. Daarom zoomen we in op de kortere termijn tot 2020.

Tabel 3.1: Gemeente Lingewaal. Huishoudensontwikkeling 2010-2020

	2010	2015	2020	2010-2020
1&2 phh < 35 jaar	300	310	340	13%
1&2 phh 35-54 jaar	480	460	420	-13%
Gezinnen	1.820	1.760	1.680	-8%
1&2 phh 55-64 jaar	610	600	600	-2%
1&2 phh > 65 jaar	920	1.090	1.240	35%
Totaal	4.130	4.220	4.280	4%

Bron: Provincie Gelderland 2010; bewerking Companen

- o Op basis van de provinciale prognose zou de gemeentelijke woningvoorraad in de periode 2010-2020 met 150 woningen mogen groeien.
- o De groei zit vooral in het aantal senioren (65+). Het aantal gezinnen en de beroepsbevolking neemt juist af.

Voortzettend vertrekoverschot?

In de provinciale prognose is een negatief migratiesaldo voor Lingewaal opgenomen van 600 personen in de periode 2010-2020. Dat zijn ca. 235 huishoudens. Dat is een toename ten opzichte van de afgelopen jaren. Of deze versterking van het vertrekoverschot zich zal voordoen, is mede afhankelijk van de woningbouw in de gemeente en in de omliggende gemeenten. Maar uiteraard niet alleen. Het vertrek van met name jongeren uit dorpen is een vrij algemeen verschijnsel, terwijl ouderen die (intensievere) zorg behoeven om die reden ook vaak kleinere leefgemeenschappen moeten verlaten.

Zou de gemeente een deel van die 235 huishoudens aan zich weten te binden dan is een grotere toename nodig dan met 150 woningen in de komende 10 jaar. Hoe groot kunnen we op voorhand niet aangeven. Daarom hanteren we een bandbreedte tussen 150 en 200 woningen. Deze 200 is het gemiddelde van de 150 en de 235.

3.3. Vertaling naar Asperen

Enkele kerncijfers

In de kern Asperen woont een kleine 30% van de bevolking van Lingewaal. De Woz-waarde ligt iets onder het gemeentelijk gemiddelde; het aandeel huurwoningen ligt iets hoger dan gemeentelijk.

Tabel 3.2: Gemeente Lingewaal. Enkele relevante kerncijfers

	Asperen	Heukelum	Vuren	Herwijnen	Lingewaal
Aantal huishoudens	1.205	1.240	815	920	4.180
% sociale huur	31%	29%	29%	26%	29%
% particuliere huur	6%	7%	7%	10%	7%
Gem. WOZ-waarde	282.000	320.000	285.000	329.000	304.000

Algemene trends

We hebben geen aanwijzingen dat de ontwikkelingen in de kern Asperen substantieel afwijken van het gemeentelijke beeld. Wel is de nabijheid van Leerdam een specifiek kenmerk. Dat betekent dat die relatie bij de marktpotentie van De Eng in het bijzonder moet worden betrokken. Daar komen we later op terug.

Potentiële groei woningvoorraad Asperen

Welke groei valt voor de kern Asperen te verwachten? Gezien de omvang van Asperen mag circa 30% van de totale gemeentelijke groei aan de kern worden toegerekend. Dat zijn er dus 45 tot 60 in de periode 2010-2020.

De aanvullende vraag is of de kern potentie heeft om ook inwoners uit andere kernen aan te trekken of vestigers op te vangen. Gelet op de vrij grote kerngebondenheid van de inwoners van Lingewaal en andere gemeenten in het Rivierengebied achten wij het niet verantwoord om een locatie als De Eng daar (voor een belangrijk deel) op te baseren. De relaties met Leerdam en ook Gorinchem bieden wat meer perspectief, hoewel een en ander uiteraard afhangt van het aanbod in die gemeenten.

Onze ervaring is dat goed gepositioneerde plannen maximaal zo'n 15 tot 20% van de belangstelling uit nabijgelegen kernen en gemeenten kunnen aantrekken. Dat betekent voor Asperen een maximale afzetbaarheid van 55 tot 70 van woningen in de komende 10 jaar.

Samengevat

- De woningvoorraad in Lingewaal kan in de periode 2010-2020 toenemen. Als realistische bandbreedte geldt 150-200 woningen, waarvan circa 30% logischerwijs aan Asperen valt toe te kennen. Dat zijn er 45 tot 60 in de komende tien jaar.
- Bij een goed gepositioneerde planontwikkeling kan extra vraag worden aangetrokken van nabijgelegen kernen en in het bijzonder vanuit Leerdam en Gorinchem. Dit kan leiden tot een kwantitatieve ophoging naar 55-70 woningen in de komende tien jaar.

3.4. Kwalitatieve woningbehoefte

Kansrijke en kwetsbare segmenten

Tot nu toe hebben we vooral gekeken naar de kwantitatieve woningbehoefte en de te verwachten ontwikkeling onder huishoudens op de woningmarkt. De volgende stap die we moeten zetten, betreft het zicht bieden op kansrijke en minder kansrijke woningmarktsegmenten. We kunnen hiervoor niet terugvallen op lokaal woningmarktonderzoek. Het laatste onderzoek dateert uit 2007 en geeft daarmee een beeld dat niet meer aansluit bij de huidige realiteit. We vallen daarom terug op diverse lokale onderzoeken¹ die wij in de regio hebben uitgevoerd in de periode na 2008.

De verschillende onderzoeken bieden inzicht in de meest kansrijke woningmarktsegmenten. We verwachten dat huishoudens in Lingewaal in hun woongedrag lijken op het gedrag van de huishoudens in de referentieprojecten.

¹

- Woningmarktanalyse West Maas en Waal en Neerijnen in opdracht van De Kernen (2010);
- Woningmarktanalyse Leeuwse Veld in opdracht van gemeente West Maas en Waal (2010)
- Woningmarktonderzoek Bommelerwaard in opdracht van De Vijf Gemeenten, Woonlinie,
- Woningstichting Maasdiel, gemeenten Maasdiel en Zaltbommel (2009);
- Kwalitatieve woningbehoefte Neerijnen in opdracht van gemeente Neerijnen, De Kernen en De Goede
- Woning Neerijnen (2011);
- Actualisering woningmarktonderzoek Druten in opdracht van de gemeente (2010/2011);
- Woningmarktonderzoek Buren in opdracht van de gemeente (2011);
- Woningmarktonderzoek Neder-Betuwe in opdracht van de gemeente (2010).

Figuur 3.6: Gemeente Lingewaal. Woningmarktfricties 2010-2020, regionale referenties²

	HUUR				KOOP						
	Sociaal			Vrije sector	Eengezins			Appartement			
	Eengezins	Appartem.	Senioren		goedkoop	middel	duur	goedkoop	middel	duur	
Buren	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Druuten	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Geldermalsen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Maasdriel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Neder-Betuwe	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Neerijnen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
West Maas en Waal	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Totaal referentie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■ = Kwetsbaar ■ = Kansrijk ■ = Neutraal

Bron: woningmarktonderzoeken Companen.

De uitkomsten van deze woningmarktonderzoeken hebben de volgende gemeenschappelijke kenmerken:

1. Huur-koopverhouding

De aanbevolen verhouding in de nieuwbouw tussen huur en koop ligt in de range van 20/80 tot 30/70.

2. De huursector

- Het meest kansrijk zijn toevoegingen in het segment van de nultredenwoningen, met name waar het gaat om grondgebonden woningen bestemd voor senioren. In 4 van de 7 onderzochte gemeenten zijn ook sociale appartementen een kansrijk segment. Dat geldt daar vooral voor de centrumdorpen. Landelijke dorpen scoren wat appartementen betreft laag.
- Nieuwbouw in de vrije sector heeft voorsnog weinig kansrijke vooruitzichten, maar wij sluiten niet uit dat gelet op de huidige stagnatie op de woningmarkt en de toewijzingsmaatregelen voor inkomens vanaf € 34.000 het vrije sector huursegment een positieve ontwikkeling kan gaan doormaken. Uiteraard zullen daarvoor ook aanbieders (beleggers/corporaties) in de markt moeten zijn. We sluiten niet uit dat daarbij ook gedacht moet worden aan verhuur met kooprecht. Op grond van deze overwegingen hebben we dit segment als totaalscore in het bovenstaande schema als kansrijk betiteld.
- Het sociale eengezinssegment zal door toevoegingen een kwetsbare toekomst tegemoet gaan.

3. De koopsector

- Het meest kansrijk zijn goedkope en middeldure grondgebonden woningen (tussen € 170.000 en € 250.000). Hierbij kan naast woningen van ontwikkelaars ook aan CPO worden gedacht, indien hiervoor een initiatiefgroep/vereniging aanwezig of te formeren is.
- Door vrije kavels uit te geven
- Dure grondgebonden woningen zijn niet of nauwelijks kansrijk.
- Dat geldt ook voor koopappartementen.

² Goedkoop is < €170.000, middelduur is €170-250.000 en duur is > €250.000.

Dilemma: korte en lange termijn

De huidige situatie op de woningmarkt wordt getekend door een gebrek aan vertrouwen en een lastige hypotheekverstrekking. Dit leidt tot een verschil in de marktkansen op de korte termijn en de gewenste verschuiving op de lange termijn. We geven dit schematisch weer.

Figuur 3.7: Gemeente Lingewaal. Woningmarktfricties 2010-2020, korte en lange termijn

		Lange termijn	
		Positief	Negatief
Korte termijn	Positief	DOORZETTEN o Senioren sociale huur (grondgebonden en appartementen) o Goedkoop / middeldure koop	HERPROGRAMMEREN o Egw sociale huur
	Negatief	FASEREN o App. dure koop o Vrije sector huur	FASEREN EN HERPROGRAMMEREN o Egw dure koop

Bron: regionale afstemming Rivierenland 2011

Vertaling naar Asperen

Gelet op het landelijke karakter van het stadje Asperen gaan de gedachten, op grond van het voorgaande, in eerste instantie uit naar de nieuwbouw van grondgebonden woningen, zeker op niet-centrale locaties. Dat sluit niet alleen aan bij de "eigen inwoners" en andere woningzoekenden uit de gemeente, maar zeker ook bij vestigers die juist vanwege dat groene karakter Asperen opzoeken. Als er al appartementen worden gerealiseerd, zullen die in de sociale huursector gepositioneerd moeten worden. Voor vrije-sector-huur- en koopappartementen zien wij op dit moment niet of nauwelijks markt.

Samengevat

Passen we dit schema toe op de gemeente Lingewaal, dan trekken we de volgende conclusies:

- Voorzover er plannen bestaan voor dure grondgebonden koopwoningen en eengezinswoningen in de sociale huur, dienen die te worden herzien.
- Appartementsontwikkeling zal met name kansrijk zijn in het sociale huursegment en dan op locaties die centraal zijn gelegen of niet ver van het centrum afliggen.
- Voor het overgrote deel zal echter vooral gedacht moeten worden aan de ontwikkeling van goedkope en middeldure grondgebonden koopwoningen.

4. Concurrentie en -locatie analyse

4.1. Concurrentie analyse

De aantrekkelijkheid van de locatie De Eng wordt mede bepaald door het aanbod elders. Daarbij maken we onderscheid tussen het aanbod van bestaande woningen en het nieuwbouwaanbod.

Bestaande woningen

Transacties

Het aantal transacties van koopwoningen in Lingewaal in de afgelopen jaren afgenomen. In 2007 waren dat er nog meer dan 130; in 2011 nog slechts 70. De gemiddelde prijs is gedaald. In 2007 was die nog iets boven de 3 ton, in 2011 bedroeg die prijs € 281.000. Dat is lager dan de gemiddelde Woz-waarde (€ 304.000).

Bijna 30% van de transacties betrof de prijsklasse tot € 200.000 en 43% de klasse tussen 2 en 3 ton. Eén kwart zat dus boven de € 300.000.

Huidig bestaand aanbod

Op dit moment staan er in de gemeente Lingewaal 137 woningen te koop op Funda, waarvan 37 in Asperen. In onderstaande tabel is verder te zien om wat voor typen woningen het hierbij gaat en wat de vraagprijs is.

Tabel 4.1: Te koop staande woningen in gemeente Lingewaal en Asperen

	Appartement	Rijwoning	2-onder-1-kap	Halfvrijstaand	Vrijstaand	Totaal
Lingewaal	3	35	26	14	59	137
Asperen	2	8	5	4	18	37

	< € 200.000	€200.000 – 250.000	€250.000 – 300.000	€300.000 – 500.000	> € 500.000
Lingewaal	17	30	17	42	31
Asperen	8	8	4	11	6

Bron: Funda.nl, januari 2012

Het leeuwendeel het gemeentelijk aanbod bestaat uit grondgebonden woningen, waaronder veel (half)vrijstaand. Dat beeld is in Asperen niet anders. De afgerond 30% van het gemeentelijk aanbod komt overeen met het aandeel van Asperen in de totale gemeentelijke woningvoorraad. Het vraagprijsniveau in Asperen ligt in doorsnee wat beneden het gemeentelijke gemiddelde, maar dat kan gelet op de kleine aantallen ook toeval zijn.

Nieuwbouwaanbod

Voorts hebben wij het nieuwbouwaanbod zoveel mogelijk achterhaald. Daarbij konden we gebruik maken van gegevens die in het kader van het regionale afstemmingstraject zijn verzameld. Onderstaande tabel bevat de gegevens van de gemeenten in Rivierenland, die de sterkste migratierelaties met Lingewaal hebben.

Tabel 4.2. Woningbouwplannen Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen en totaal Rivierenland

Fasering Gemeente	reeds in aanbouw	2011	2012	2013	2014	2015-2019	> 2019	Totaal
Geldermalsen	124	133	212	162	257	839	590	2.193
Lingewaal	61	30	80	121	99	234	22	586
Neerijnen	190	265	153	84	85	132	0	909
Regio Rivierenland	1.191	966	1.337	2.002	1.992	5.569	2.904	14.770

Eigendom en prijs woningen

Type woning Gemeente	Huur *		Koop **		
	gemiddeld	duur	goedkoop	gemiddeld	duur
Geldermalsen	276	1	451	716	750
Lingewaal	149	7	36	89	120
Neerijnen	66	0	63	220	256
Regio Rivierenland	2.649	395	1767	3.649	4.424

* huur gemiddeld < 665
huur duur > 665

** koop goedkoop < 170.000
koop gemiddeld 170.000 - 250.000
koop duur > 250.000

Bron: Regio Rivierenland, 2011

De plannen in **Neerijnen** betreffen vooral middeldure en dure koopwoningen en komen volgens de planning de komende periode al ruim op de markt. Voor het grootste deel zijn de plannen bedoeld voor de eigen inwoners. Deels wil Neerijnen ook profiteren van de ligging van m.n. de kern Waardenburg langs de A2. Daarmee denkt men vestigers te kunnen aantrekken. De plannen in Waardenburg zijn echter niet van een zodanige schaal en Waardenburg ligt zo ver af van Asperen, dat wij hierin geen noemenswaardige concurrent zien.

Voor **Geldermalsen** ligt dat anders. Met het plan De Plantage wordt een vrij groot-schalige uitbreiding gerealiseerd van ruim 1.200 woningen, gericht op wonen in de Betuwe. Dit plan is voornamelijk gericht op (jonge) gezinnen en op eengezinswoningen in het koopsegment.

Het meest nabij Asperen ligt **Leerdam**. Aan de westkant van Leerdam wordt in 2015

Tabel 4.3: Woningbouwplannen Leerdam

Project	Totaal	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Leerdam Broekgraaf	1.000					50	50	50	60	60	730
School-/Talma-/Parkstraat	85				45	40					
Buitens van Van Iperen	85			49	36						
Raadslidenbuurt	72	65	7								
Ruijter-/Siemens-/Rozenstraat	60									20	40
MFA Oost	57	30		27							
Ooievaarszoom	52		26	26							
Molen-/Ijvogellaan en Joost de Jongestraat	39			39							
Joost de Jongestr.	15						15				
HOVO	13		13								
Kerkstraat 10-12 Kedichem	9		4	5							
Ter Leede ZO-hoek	4		4								
Subtotaal	1.491	95	54	146	81	90	65	50	60	80	770

Bron: Woningbouwprogramma Leerdam, 13 december 2011

gestart met de bouw van circa 1.000 woningen. Richt zich op 'wonen in het groene hart' en zal voor een belangrijk deel gericht zijn op koop eengezinswoningen voor (jonge) gezinnen. Het gaat hier dus om een tamelijk grootschalige uitbreiding, die qua omvang niet te vergelijken is met De Eng.

Tenslotte Gorinchem: in de uitbreidingswijk Hoog Dalem worden naar verwachting 1.400 woningen gerealiseerd en de bouw is reeds gestart. Ook hier is het aanbod grotendeels gericht op eengezinskoop en jonge gezinnen. Groen is ook hier het centrale thema.

Samengevat

- In de gemeente Lingewaal en de kern Asperen staan veel bestaande woningen te koop. Deze zijn duidelijk concurrerend voor de beoogde nieuwbouw, zowel in de gemeente als geheel als in Asperen.
- In de gemeente met de sterkste migratierelaties met Lingewaal (Leerdam, Gorinchem en Geldermalsen) zitten nogal wat woningen in de pijplijn. Het gaat echter steeds om relatief grote uitbreidingen. De concurrentie met De Eng, die een veel beperktere omvang heeft, achten wij dan ook vrij beperkt. Uiteraard mits een goede prijs/kwaliteitsverhouding wordt geboden. Een locatie bij Asperen krijgt dan een wezenlijk andere kwaliteit dan die bij de andere genoemde gemeenten.

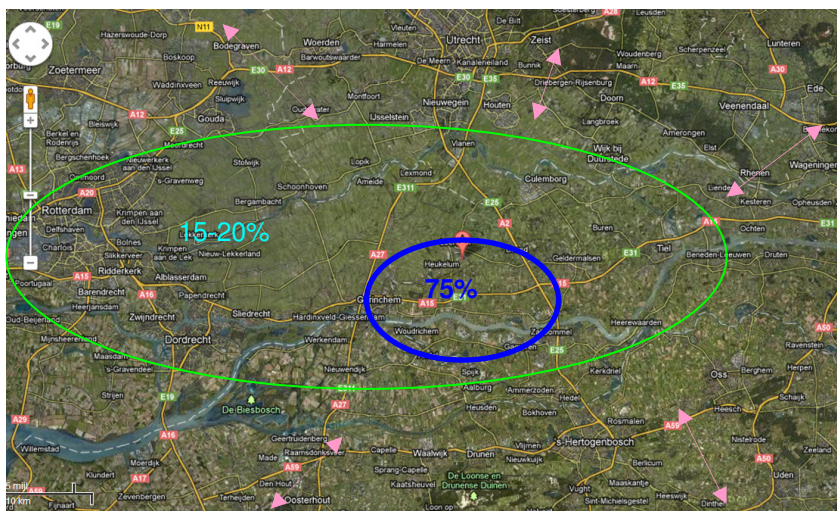
4.2. Locatie-analyse

De locatie De Eng is gelegen aan de westkant van Asperen op korte afstand van de kern van het stadje en met Leerdam en haar voorzieningen onder handbereik. De landschappelijke omgeving langs de Linge is bijzonder aantrekkelijk. De verbindingen per auto met Leerdam en met de A15 en van daaruit richting Gorinchem, Randstad en Utrecht, Brabant en Oost-Nederland zijn uitstekend. Verder is ook het treinstation in Leerdam met verbindingen richting Gorinchem en Geldermalsen goed bereikbaar.

Kortom: een uitstekende locatie voor wie buiten wil wonen in de nabijheid van kleinschalige stedelijkheid maar toch verbonden wil zijn met diverse landsdelen.

Een dergelijke locatie trekt woningzoekenden aan uit een drietal cirkels:

- Primair uit de gemeente en m.n. Asperen zelf, Leerdam en Gorinchem; de locatie De Eng zal hier voor ca. 75% op gebaseerd moeten zijn.
- Secundair uit een ruimere cirkel die zich uitstrekt richting Rotterdam, Utrecht en het noordelijk deel van Brabant; geschat aantrekkingspercentage: 15-20%
- Tertiair vanuit landelijk woningzoekenden die een ruime keus hebben tussen o.a. Betuwe, Veluwe, Utrechtse Heuvelrug, de Brabantse zandgebieden e.d. Geschat aantrekkingspercentage: niet meer dan 5-10%.



Met fase 1 van De Eng is een imago en een beeldkwaliteit gecreëerd, dat de totale uitbreidingslocatie cachet, uitstraling en aantrekkelijkheid geeft. Het spreekt vanzelf dat de fasen 2 en 3, ondanks de actuele woningmarktomstandigheden, dit beeld van De Eng niet wezenlijk mag aantasten.

Geschiktheid voor appartementen

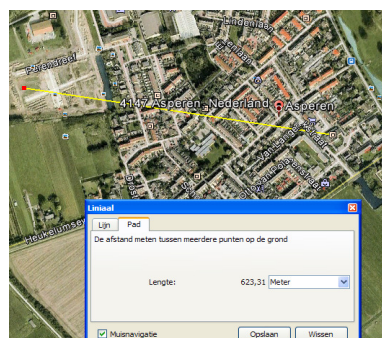
Omdat in het bestemmingsplan de realisering van een 18-tal appartementen is opgenomen, is het van belang de marktmogelijkheden van appartementen op de Eng II nader onder de loep te nemen. Grondgebonden wonen is in beginsel “de norm” voor het wonen in Asperen. Als doelgroep voor appartementen denken we in de eerste plaats aan senioren, ongeveer vanaf de leeftijd van 75 jaar. De meesten blijven ook na die leeftijd nog in hun grondgebonden woning wonen, maar een deel wil kleiner wonen, wil de overwaarde in de woning vrijmaken en anticipeert op lichamelijke ongemakken waardoor een woning in de buurt van voorzieningen een belangrijke locatiefactor wordt. Wat dat laatste betreft heeft Leerdam in beginsel het meeste te bieden, maar de kernbinding van veel inwoners van Asperen is sterk. En dan wil men ook idealiter centraal in de kern wonen. En dat is niet de locatie De Eng II. Hoewel de afstanden binnen Asperen beperkt zijn voor mobiele inwoners, is de afstand vanaf De Eng II tot het centrum voor mensen met een mobiliteitsbeperking behoorlijk groot. Ter illustratie hebben we hiernaast de hemelsbrede afstand aangegeven tussen De Eng en het dorps huis van Asperen. Deze is ruim 600 meter. Over de weg zal het ca. 750 meter zijn. De afstand tot de verder weg gelegen winkels overtreft de kilometer. Als norm voor haalbare afstanden voor senioren (met een beperking/rollator) wordt doorgaans 300 à 400 meter gehanteerd.

Met andere woorden: De afstand tussen De Eng II en het centrum van Asperen is zodanig dat de realisering van appartementen op die decentrale locatie vragen oproept.

Dit staat nog los van de positionering van de appartementen in het bestemmingsplan. Een belangrijk aantrekkingskracht van appartementen is het (mooie) uitzicht, hetzij op het dorp, hetzij op het landschap. Het gros van de geplande appartementen lijkt daar niet optimaal in te voorzien.



Asperen, “de Eng II” fase 1



Afstand tussen De Eng II en Dorps huis Asperen (>600m)

5. Prijs/kwaliteitsanalyse

Feitelijke transactiepreizen

Eerder hebben we al aangegeven dat de gemiddelde transactieprijs van woningen in Lingewaal in 2011 € 281.000 bedroeg. Gespecificeerd naar prijsniveau ontstaat het volgende beeld:

Tabel 5.1: Transactie-prijzen koopwoningen in Lingewaal in 2011

Prijsniveau	Aantal verkochte woningen
< € 200.000	20 (29%)
€ 200.000-300.000	30 (43%)
€ 300.000-400.000	11 (16%)
€ 400.000-600.000	6 (8%)
> € 600.000	3 (4%)
Totaal	70 (100%)

Bron: Woningmarktcijfers.nl/kadaster

Het accent ligt weliswaar op de categorie tussen de 2 en 3 ton, maar niettemin vormen ook de goedkope en duurdere woningen een substantieel aandeel.

Prijsniveau huidig aanbod

Vergelijken we de feitelijke transactieprijs met de vraagprijzen, dan blijkt dat de gemiddelde vraagprijs zeer aanzienlijk boven de gemiddelde transactieprijs ligt. Uiteraard liggen transactiepreizen (zeker in de huidige markt) vrijwel altijd onder de vraagprijzen (verschil 10 à 15%), maar het gaat hier om een veel groter verschil. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat duurdere woningen veel minder verkocht worden dan goedkopere. Er is a.h.w. dus een stuwmeer aan duurdere woningen in de aanbieding. Zolang de prijzen hiervan niet zakken, zal de verkoop stagneren.

Tabel 5.2: Prijs en kwaliteit huidig bestaand aanbod Lingewaal en omliggende gemeenten

	Aantal	Gemiddelde vraagprijs €	Gemiddeld GBO m2	Gemiddelde prijs/ m2 GBO €	Gemiddeld kaveloppervlak m2
Appartement	3	188.667	83	2.282	n.v.t.
Rijwoning	35	245.097	106	2.302	376
2-onder-1-kap	26	299.808	130	2.307	328
Half vrijstaand	14	383.607	157	2.447	558
Vrijstaand	59	570.719	175	3.263	2.695
<i>Totaal</i>					
<i>Lingewaal</i>	137	408.630	145	2.822	1.397

Bron: Funda.nl, januari 2012.

De gemiddelde vraagprijs per m² ligt in Lingewaal hoger dan in omliggende gemeenten. Daar ligt die op € 2.550/m²³.

Van de vraagprijzen in de nieuwbouw is te weinig bekend om daar conclusies op te baseren. Eerder gaven we aan dat met name de bestaande voorraad een potentiële

³ Betreft de gemeenten Geldermalsen, Giessenlanden, Gorinchem, Leerdam, Neerijnen, Woudrichem en Zaltbommel.

concurrentie vormt voor de nieuwbouw. Daarom is een vergelijking met beide bovenstaande tabellen van groot belang voor o.a. De Eng.

Samengevat

Op basis van het voorgaande trekken wij de volgende conclusies over een marktconforme prijs/kwaliteitsverhouding in nieuwbouw in Lingewaal:

Woningtype in koopsegment	Gemiddelde prijs van	Gemiddeld woonoppervlak m ²	Gemiddelde kavelgrootte m ²
(projectbouw)			
Appartementen	€ 170.000- 180.000	80-100	Nvt
Rijwoning	€ 230.000-250.000	100-110	150-160
Tweekapper	€ 275.000- 300.000	125-135	250
(Half)vrijstaand	€ 340.000-360.000	150-160	300
Vrijstaand	€ 450.000-500.000	180-200	vanaf 400

Dit overzicht wil uiteraard niet zeggen dat te bouwen woningen tegen deze prijs/kwaliteitsverhouding zonder meer worden verkocht. Veel hangt af van de aantallen, de fasering, de locatie en de kwaliteit van het plan.

6. Advies

6.1. Algemeen

Als algemene lijnen bij de invulling van de Eng II, fasen 2 en 3 bevelen wij aan:

- Het plan met z'n 40 woningen als voldoende te beschouwen voor de komende 7 à 8 jaar. Dat hoeft natuurlijk niet te betekenen dat over de gehele periode gemiddeld 5 tot 6 woningen per jaar worden gerealiseerd. Het is uiteraard realistischer en efficiënter om het programma geconcentreerd in een aantal perioden te realiseren.
- Gelet op de locatie in beginsel alleen grondgebonden woningen te realiseren en te overwegen de in het bestemmingsplan opgenomen appartementen aan te passen. De Eng II is minder geschikt voor appartementen, de ligging is minder goed en zij passen tevens minder in het karakter van de gehele nieuwbouwwijk.
- In beginsel alleen koopwoningen te bouwen. Huurwoningen kunnen alleen worden overwogen als afzetmogelijkheid op kortere termijn, later om te zetten in koop. Deze huurwoningen zullen als vrije sectorwoningen geprijsd moeten worden.
- Bij de ontwikkeling sterk rekening te laten houden met de woonwensen van de belangstellenden, door vrij grote keuzemogelijkheden te bieden wat betreft de uitrusting en afwerking. Zelfs het aanbieden van casco(plus)bouw kan daartoe behoren, maar ook CPO.
- Te overwegen gebruik te maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt woningen op vrije kavels te laten realiseren. Dit uiteraard wel binnen de grenzen van het beeldkwaliteitsplan.
- Bij het woningontwerp in te laten spelen op minimaal energiegebruik.

6.2. Alternatieven

Wat betreft de concrete programmering kunnen wij gelet op de marktomstandigheden niet één zeker afzetbaar programma adviseren. Naar aanleiding van de analyses in de vorige hoofdstukken komen wij in ons advies tot drie programmatische alternatieven:

1. Alternatief 1: een programma dat aansluit bij de huidige markt
2. Alternatief 2: een programma dat gebaseerd is op verbeterde marktomstandigheden
3. Alternatief 3: een combinatie van 1 en 2.

Alternatief 1. Aansluiten bij de huidige markt

Een programma dat aansluit bij de huidige marktomstandigheden zal vooral moeten inzetten op goedkopere en middeldure woningtypen.

Het programma ziet er dan als volgt uit:

Alternatief 1				
Woningtype	Aantal	Prijs € von	m2 GBO	m2 kavel
Rijwoningen	10	€ 170.000 – 250.000	100-110	150-160
Tweekapper	20	€ 275.000-300.000	125-135	250
Half vrijstaand/ patiobungalows	5	€ 300.000-350.000	150-160	300
Vrije kavels	5	nvt	nvt	>250-300
Totaal	40			

Alternatief 2. Baseren op verbeterde marktomstandigheden

In dit alternatief adviseren wij de ontwikkeling van fasen 2 en 3 voorlopig uit te stellen en pas bij verbeterde marktomstandigheden tot verdere ontwikkeling over te gaan. Dit alternatief zet in op:

- Evenwichtiger programmering, meer aansluitend bij de eigenlijke behoefte.
- Kortere ontwikkelingsperiode.

Het programma ziet er dan als volgt uit:

Alternatief 2				
Woningtype	Aantal	Prijs € von	m ² GBO	m ² kavel
Rijwoningen	6	€ 170.000 – 275.000	100-110	150-160
Tweekapper	14	€ 275.000-300.000	125-135	250
Half vrijstaand/patiobungalows	6	€ 300.000-375.000	150-160	300
Vrijstaand	8	> € 400.000	>170-180	> 400
Vrije kavels	6	nvt	nvt	>250-300
Totaal	40	nvt	nvt	nvt

Alternatief 3. Combinatie van 1 en 2

Dit alternatief is er op gericht om voor de kortere termijn aan te sluiten bij de huidige markt en voor de langere termijn, indien de marktomstandigheden verbeteren, de overige woningen in evenwichtigere verhoudingen te verdelen.

Het programma ziet er dan als volgt uit:

Alternatief 3						
Woningtype	Fasering			Prijs € von	m2 GBO	m2 kavel
	Fase 1	Fase 2	Tot.			
Rijwoningen	8	4	12	€ 170.000 – 275.000	100-110	150-160
Tweekapper	6	6	12	€ 275.000-300.000	125-135	250
Half vrijstaand/patiobungal.	3	3	6	€ 300.000-375.000	150-160	300
Vrijstaand	0	4	4	> € 400.000	>170-180	vanaf 400
Vrije kavels	3	3	6	nvt	nvt	> 250-300
Totaal	20	20	40	nvt	nvt	nvt

6.3. Hanteren van de alternatieven

De hier gepresenteerde alternatieven kunnen worden gebruikt om de consequenties voor de grondexploitatie door te rekenen en om te bezien welke ruimtelijke modellen van toepassing zijn voor de 2^e en 3^e fase. Vervolgens is het uiteraard aan de gemeente om naar aanleiding van deze gegevens en het marktonderzoek te komen tot een

verantwoorde inzet. De belangrijkste keuze daarbij is: start conform het voornemen eind 2012 of tot uitstel besluiten. Indien niet tot uitstel wordt besloten kan fase 1 uit alternatief 3 als uitgangspunt worden genomen. Tijdens de ontwikkeling en realisering hiervan zal de markt zodanig gemonitord moeten worden, dat tijdig kan worden besloten of na de 1^e fase in fase 2 de lijn volgens alternatief 1 of die volgens alternatief 2 gevolgd zal moeten gaan worden.